

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310200324 КПП 230801001
ОГРН 1172375034842

**Обоснование необходимости получения
разрешения на отклонение от предельных
параметров**

**при размещении объектов капитального
строительства, по адресу: Краснодарский край,
г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ,
ул. 8-го Марта, 5**

1378/2023 - ООПРС

Краснодар 2023

Россия
Муниципальное бюджетное учреждение
«Институт Горкадастрпроект»
муниципального образования город Краснодар
350000, г. Краснодар, ул. Красная, 89/3
ИНН 2310200324 КПП 230801001
ОГРН 1172375034842

Заказчик: Кудрявцева Людмила Георгиевна

Обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров

при размещении объектов капитального
строительства, по адресу: Краснодарский край,
г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ,
ул. 8-го Марта, 5

1378/2023 - ООППРС

Заместитель директора

Начальник отдела

Главный специалист



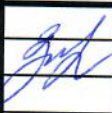
Б.М. Урусов

Д.Е. Сечь

К.С. Зайцева

Краснодар 2023

Обозначение	Наименование	Примечание
1378-ООПРС - С	Содержание тома.	
1378-ООПРС - ПЗ	Обоснование отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства. 1. Информация о функциональном назначении предполагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства. 2. Техничко-экономические показатели объекта капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров (площадь застройки, общая площадь, строительный объем, высота, количество этажей, в том числе подземных. 3. Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар. 4. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар. 5. Обоснование, содержащее описание характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров. Графические материалы: Схема земельного участка на топографической съёмке М 1:500. Заключение о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров требованиям технических регламентов. Приложение: Выписка из реестра членов саморегулируемой организации СРО НП «ГПО ЮО».	
1378-ООПРС лист 1		
1378-ООПРС - ПЗ		

						1378-ООПРС - С		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата			
Глав. спец.		Зайцева К.С.			11.23	Содержание тома	Стадия РП	Лист 1
								Листов 1
							МБУ «Институт Горкадастрпроект»	

ОБОСНОВАНИЕ

отклонения от предельных параметров при застройке земельного участка объектом капитального строительства

1. Информация о функциональном назначении предполагаемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства.

Адрес строительства: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. 8-го Марта, 5 на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0411001:8.

Объект капитального строительства с планируемым отклонением от предельных параметров: **Двухэтажный индивидуальный жилой дом.**

Цель выполнения работ: Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Функциональное назначение предполагаемого к строительству объекта капитального строительства: **Двухэтажный индивидуальный жилой дом.**

На земельном участке с кадастровым номером 23:43:0411001:8 площадью 568 кв. м. предполагается строительство объекта капитального строительства двухэтажный индивидуальный жилой дом с размерами 12,0 м х 6,3 м, благоустройство и озеленение участка.

Схема транспортного обслуживания объекта осуществляется с ул. Запорожской и далее по ул. 8 Марта, ул. Сычевая.

						1378/2023 – ООППРС-ПЗ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Глав.спец.		Зайцева К.С.			11.23	Пояснительная записка	Стадия ООППР	Лист 1	Листов 9
							МБУ «Институт Горкадастрпроект»		

Таблица 1

3. Сведения о функциональном назначении земельного участка в соответствии с генеральным планом муниципального образования город Краснодар.

1378/2023 – ООППРС-ПЗ

4. Сведения о земельном участке из правил землепользования и застройки (ПЗЗ) на территории муниципального образования город Краснодар.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар (далее ПЗЗ), утвержденными решением городской Думы Краснодара от 30 .01.2007 г. N 19 п.6, в редакции от 22.07.2021 № 17 п. 19, рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером **23:43:0411001:8** расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами – **Ж -1**.

В соответствии со статьёй 40. п.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ.

- правообладатели земельных участков, размеры которых **меньше** установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо **конфигурация**, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. Обоснование, содержащее описание характеристик земельного участка, которые препятствуют его эффективному использованию без отклонения от предельных параметров.

Гражданке Кудрявцевой Людмиле Георгиевне (Заказчик) на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером **23:43:0411001:8**, площадью 568 кв.м.

Фактическое использование земельного участка. На земельном участке расположены следующие объекты капитального строительства:

1. индивидуальный жилой дом КН ОКС 23:43:0409021:140,
2. нежилое здание - гараж КН ОКС 23:43:0411001:343.

						1378/2023 – ООППРС-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата		3

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером **23:43:0411001:8** имеет вид разрешенного использования: **для ведения личного подсобного хозяйства**, категория земель – земли населенных пунктов.

ВЫВОД:

Исходя из вышеизложенного, для реализации запланированного строительства, учитывая, что размеры земельного участка с кадастровым номером **23:43:0411001:8** площадью 568 кв. м., **меньше** установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, имеет неблагоприятную **конфигурацию** шириной 8,9 м., что препятствует его эффективному использованию и является неблагоприятной характеристикой в соответствии с ч.1 ст.40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, прошу предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства со следующими отступами:

- от границы рассматриваемого земельного участка с северной стороны – 1.0 м;
- от границы рассматриваемого земельного участка с южной стороны – 2.0 м.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата

1378/2023 – ООППРС-ПЗ

Лист

4

МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОД КРАСНОДАР

Член СРО Ассоциация «Гильдия проектных организаций Южного округа»
СРО-П-039-30102009

Местонахождение: 350000, г. Краснодар, Красная ул., д.89/3
Тел/факс (861) 255-34-64

09.11.2023 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии испрашиваемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства требованиям технических регламентов, СНиПов и ограничениям использования земельного участка (общая приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), границы приаэродромной территории и границы 3-ей, 4-ой, 5-ой, 6-ой подзоны приаэродромной территории, Аэродрома Краснодар (Пашковский), частично в охранной зоне сетей газоснабжения, частично в охранной зоне сетей водоснабжения, частично в охранной зоне линий связи).

Объекта капитального строительства на земельном участке площадью 568 кв. м, с кадастровым номером 23:43:0411001:8, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. 8-го Марта, 5.

Настоящее ЗАКЛЮЧЕНИЕ выдано:

Гр-нке Кудрявцевой Людмиле Георгиевне

И подтверждает строительство объекта капитального строительства **Двухэтажного индивидуального жилого дома** на земельном участке, принадлежащем заявителю на праве собственности с кадастровым номером:

23:43:0411001:8

площадью:

568 кв. м.

по адресу:

РФ, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. 8-го Марта, 5.

с разрешённым видом использования: **для ведения личного подсобного хозяйства**

категория земель: **земли населенных пунктов.**

Согласно Правил землепользования и застройки на территории муниципального образования город Краснодар утвержденные решением

городской Думы города Краснодара от 30.01. 2007 г. N 19 п.6., в редакции от 22.07.2021 № 17 (далее - ПЗЗ) п.1 ст.19, при размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться предельные параметры разрешённого строительства, установленные для соответствующей территориальной зоны, нормативы градостроительного проектирования, а также установленные законодательством о пожарной безопасности и об обеспечении санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках.

Земельный участок расположен:

Аэродром Краснодар (Пашковский). Границы приаэродромной территории и в границах 3-ей, 4-ой, 5-ой, 6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

✓ **Военный аэродром Краснодар (Центральный).**

Земельный участок с кадастровым номером 23:43:0411001:8 расположен в границах общей приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории).

Проектируемый объект капитального строительства: двухэтажный индивидуальный жилой дом, не угрожает безопасности полётов воздушных судов, не оказывает негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, не создает помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и навигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов.

- частично в охранной зоне сетей газоснабжения,
- частично в охранной зоне сетей водоснабжения,
- частично в охранной зоне линий связи.

Проектируемый объект капитального строительства не нарушает режим охранной зоны сетей газоснабжения, охранной зоны связи.

В границах рассматриваемого земельного участка согласно топографической съемке транзитные инженерные коммуникации отсутствуют.

Сведения о границах особо охраняемых природных территорий в границах земельного участка отсутствуют.

Земельный участок находится за границей исторического центра, не входит в границы исторического поселения федерального и регионального значения.

По соблюдению противопожарных норм.

Проектируемый объект капитального строительства: двухэтажный индивидуальный жилой дом, принят: II степени огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности С0. В соответствии с п. 5.3.3 СП 4.13130.2013 «СИСТЕМЫ ПРОТИВОПОЖАРНОЙ ЗАЩИТЫ, ОГРАНИЧЕНИЕ РАСПРОСТРАНЕНИЯ ПОЖАРА НА ОБЪЕКТАХ ЗАЩИТЫ. ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫМ И КОНСТРУКТИВНЫМ РЕШЕНИЯМ» (с Изменением N 1)», п. 4.11 «Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости – 6 м. Соседнее строение располагается на расстоянии 5,0 м. На основании п. 5.3.3. СП 4.13130.2013 - противопожарные расстояния между зданиями I-III степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 и С1 допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий автоматическими установками пожаротушения и устройстве кранов для внутриквартирного пожаротушения.

Проектируемый объект капитального строительства двухэтажный индивидуальный жилой дом, не ограничивает доступ пожарных машин, требуемые проезды и подъезды для пожарной техники обеспечиваются со стороны с ул. Запорожской и далее по ул. 8 Марта, ул. Сычевая.

Таким образом, при строительстве объекта капитального строительства с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части противопожарных норм будут соблюдены.

По соблюдению санитарных норм.

В соответствии с СП.42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» – В условиях реконструкции и других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также при обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

Согласно схеме земельного участка на топографической основе, проектируемый объект капитального строительства: двухэтажный индивидуальный жилой дом, располагается таким образом, что обеспечивается непросматриваемость жилых помещений из окна в окно, инсоляция обеспечивается ежедневным непрерывным 3-х часовым

облучением прямыми солнечными лучами помещений и территорий, находящихся на соседних земельных участках. Таким образом, при строительстве объектов капитального строительства с учетом испрашиваемого отклонения от предельных параметров, требования технических регламентов в части санитарных норм в соответствии с СП.42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» будут соблюдены.

По соблюдению градостроительных норм застройки.

В соответствии с ПЗЗ земельный участок расположен – в **Ж-1 - зоне застройки индивидуальными жилыми домами:**

- нормативное расстояние от проектируемого жилого дома до границ соседних земельных участков составляет - 3,0 м, максимальный процент застройки земельного участка – 50%, минимальный процент озеленения земельного участка – 15%.

Так как размеры земельного участка с кадастровым номером 23:43:0411001:8, площадью 568 кв.м., шириной 8,9 м. **меньше** установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, строительство двухэтажного индивидуального жилого дома, возможно с учетом отклонения от предельных параметров разрешенного строительства сокращение отступа до:

- от границы рассматриваемого земельного участка с северной стороны – 1.0 м;

- от границы рассматриваемого земельного участка с южной стороны – 2.0 м.

Таким образом, по соблюдению градостроительных норм застройки при выполнении рассматриваемой схемы застройки земельного участка по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. 8-го Марта, 5, а также:

- при положительном заключении о результатах общественных обсуждений по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

- при вынесении решения администрации муниципального образования город Краснодар о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства – возможно получение отклонения от предельных параметров.

Вывод:

В связи с тем, что земельный участок с кадастровым номером 23:43:0411001:8, площадью 568,0 кв.м., меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, имеет неблагоприятную конфигурацию шириной 8,9 м., исходя из схемы планировочной организации земельного участка, обоснования необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. 8-го Марта, 5 размещение проектируемого двухэтажного индивидуального жилого дома, с испрашиваемым отклонением от предельных параметров разрешенного строительства с сокращением отступа до:

- от границы рассматриваемого земельного участка с северной стороны – 1.0 м;

- от границы рассматриваемого земельного участка с южной стороны – 2.0 м.

соответствует требованиям технических регламентов, строительных норм и правил, и ограничений использования земельного участка (общая приаэродромная территория Военного Аэродрома Краснодар (Центральный) (до установления приаэродромной территории), границы приаэродромной территории и границы 3-ей, 4-ой, 5-ой, 6-ой подзоны приаэродромной территории, Аэродрома Краснодар (Пашковский), частично в охранной зоне сетей газоснабжения, частично в охранной зоне сетей водоснабжения, частично в охранной зоне линий связи).

Заместитель директора

Главный специалист

Обоснование выполнила



Б.М. Урусов

К.С. Зайцева

Л.Г. Кудрявцева

2310200324-20231109-1425

(регистрационный номер выписки)

09.11.2023

(дата формирования выписки)

ВЫПИСКА

из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице (индивидуальном предпринимателе), осуществляющем подготовку проектной документации:

МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КРАСНОДАР

(полное наименование юридического лица/ФИО индивидуального предпринимателя)

1172375034842

(основной государственный регистрационный номер)

1. Сведения о члене саморегулируемой организации:

1.1	Идентификационный номер налогоплательщика	2310200324
1.2	Полное наименование юридического лица (Фамилия Имя Отчество индивидуального предпринимателя)	МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ» МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОД КРАСНОДАР
1.3	Сокращенное наименование юридического лица	МБУ «ИНСТИТУТ ГОРКАДАСТРПРОЕКТ»
1.4	Адрес юридического лица Место фактического осуществления деятельности (для индивидуального предпринимателя)	350000, Россия, Краснодарский край, Краснодар, Красная, 89/3
1.5	Является членом саморегулируемой организации	Саморегулируемая организация Ассоциация «Гильдия проектных организаций Южного округа» (СРО-П-039-30102009)
	Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	П-039-002310200324-0195
1.7	Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации	03.03.2010
1.8	Дата и номер решения об исключении из членов саморегулируемой организации, основания исключения	

2. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права осуществлять подготовку проектной документации:

2.1 в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.2 в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии) (дата возникновения/изменения права)	2.3 в отношении объектов использования атомной энергии (дата возникновения/изменения права)
Да, 03.03.2010	Нет	Нет



3. Компенсационный фонд возмещения вреда

3.1	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда	Второй уровень ответственности (не превышает пятьдесят миллионов рублей)
3.2	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации объектов капитального строительства	

4. Компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств

4.1	Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	
	Уровень ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств	Нет
4.3	Дата уплаты дополнительного взноса	Нет
4.4	Сведения о приостановлении / прекращении права осуществлять подготовку проектной документации по договорам подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров	

5. Фактический совокупный размер обязательств

5.1	Фактический совокупный размер обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров на дату выдачи выписки	Нет
-----	--	-----

Руководитель аппарата



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Владелец: «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ ИЗЫСКАТЕЛЕЙ И
ПРОЕКТИРОВЩИКОВ» «НОПРИЗ»

СЕРТИФИКАТ 13 17 e5 86 00 55 af 51 88 40 b6 b9 68 a2 20 6a 90

ДЕЙСТВИТЕЛЕН: С 22.11.2022 ПО 22.11.2023

А.О. Кожуховский



СХЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ТОПОГРАФИЧЕСКОЙ СЪЕМКЕ



Технико-экономические показатели по земельному участку с кадастровым номером 23:43:0411001:8

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Общая площадь земельного участка	м²	568,0
2	Площадь застройки, в т.ч.	м²	181,9
	- существующий индивидуальный жилой дом КН ОКС 23:43:0409021:140,		88,4
	- существующее нежилое здание - гараж КН ОКС 23:43:0411001:343,		17,5
	- проектируемый индивидуальный жилой дом		76,0
3	Строительный объем проектируемого индивидуального жилого дома	м³	532,0
4	Общая площадь проектируемого индивидуального жилого дома	м²	106,4
5	Высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа проектируемого индивидуального жилого дома	м	7,0
6	Количество этажей в т.ч. мансардный проектируемого индивидуального жилого дома		2
7	Максимальный процент застройки земельного участка	%	32,0
8	Минимальный процент озеленения земельного участка	%	26,2

Условные обозначения

- граница земельного участка
- существующий индивидуальный жилой дом КН ОКС 23:43:0409021:140
- существующее нежилое здание - гараж КН ОКС 23:43:0411001:343
- проектируемый индивидуальный жилой дом
- объекты капитального строительства, расположенные на соседних участках
- травяной газон
- декоративные и фруктовые деревья и кустарники
- плиточное покрытие
- парковочное место
- место размещения подхода и подъезда к территории размещения объекта
- охранный зона сетей газопровода
- охранный зона сетей водоснабжения
- охранный зона линий связи

Зоны с особыми условиями использования территории

Аэродром Краснодар (Пашковский) Границы приаэродромной территории в границах 3-ей, 4-ой, 5-ой, 6-ой подзоны приаэродромной территории аэродрома Краснодар (Пашковский).

Военный аэродром Краснодар (Центральный). В общей приаэродромной территории военного аэродрома Краснодар (Центральный) до установления приаэродромной территории.